



亮點3 共有不動產

重點提要

(一)共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之（土§34之1）。

(二)依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之（執§1）。

(三)共有土地或建物之應有部分為公同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理（執§2）。

(四)本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割（執§3）。

(五)共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。



私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查（執§4）。

(六)共有土地或建物**標示之分割、合併、界址調整及調整地形**，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理（執§5）。

(七)本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於公司共有土地或建物者，指**共有人數**及其**潛在應有部分**合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立公司關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已得依本法條規定處分其公司共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算（執§6）。

(八)本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

1. 部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並**非剝奪他共有人之優先承購權**，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。
2. 徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後**十日**內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。



3. 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
4. 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人**無本法條優先購買權**之適用。
5. 區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人**有本法條優先購買權**之適用。
6. 本法條之優先購買權係屬**債權性質**，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
7. 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用**土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項**規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用**本法條**之優先購買權。
8. 共有人之應有部分經限制登記者，**不影響**其優先購買權之行使。
9. 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。
10. 共有人出賣其應有部分，除**買受人同為共有人**外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應**按各主張優先購買人之應有部分比率**定之。
11. 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之**潛在應有部分比率**計算之（執§10）。

**隨堂練習**

1. 部分共有人就共有土地或建築改良物設定負擔，排除下列何項權利之適用？ (A)地上權 (B)地役權 (C)典權 (D)抵押權。
▶▶(D)；土地法第34條之1。
2. 共有人出售其應有部分予第三人時，他共有人依土地法第三十四條之一規定行使優先購買權，應於接到出賣通知後多少日內表示？ (A)三日 (B)十日 (C)十五日 (D)三十日。
▶▶(B)；土地法第三十四條之一執行要點第10點。
3. 共有人出賣其應有部分時，何人有依同一價格優先購買權？ (A)接連地所有權人 (B)地上權人 (C)承租人 (D)他共有人。
▶▶(D)；土地法第34條之1。
4. 依土地法第三十四條之一處分共有土地，應有部分合計多少，其人數不予計算？ (A)二分之一以上 (B)超過二分之一 (C)三分之二以上 (D)超過三分之二。
▶▶(D)；土地法第34條之1。
5. 下列何項處分，得適用土地法第三十四條之一？ (A)贈與 (B)信託行為 (C)共有物權利分割 (D)合併。
▶▶(D)；土地法第三十四條之一執行要點第3點及第5點。
6. 共有人出賣其應有部分，他共有人多人主張優先購買時，如何處理？ (A)由出賣人決定 (B)以抽籤定之 (C)按各主張優先購買人之應有部分比率定之 (D)由主張優先購買人平分之。
▶▶(C)；土地法第三十四條之一執行要點第10點。
7. 優先購買權之性質屬於： (A)請求權 (B)支配權 (C)形成權 (D)抗辯權。
▶▶(C)；因優先購買權人一方之意思表示，而使法律關係發生變動，故屬於形成權。
8. 甲、乙、丙、丁四人共有一筆土地，應有部分各四分之一，甲出售其應有部分予乙，則丙、丁何人有優先購買權？ (A)丙有優先購買權，丁無優先購買權 (B)丙無優先購買權，丁有優先購買權 (C)丙、丁二人均有優先購買權 (D)丙、丁二人均無優先購買權。
▶▶(D)；土地法第三十四條之一執行要點第10點。



9. 甲、乙二人共有一筆土地，甲應有部分為四分之三，乙應有部分為四分之一。甲主張出售共有土地全部於第三人，乙不同意，則其法律效果如何？
(A)買賣有效，但乙有優先購買權 (B)買賣有效，但乙無優先購買權 (C)買賣無效 (D)買賣效力未定。

▶▶(A)；土地法第三十四條之一執行要點第10點。

10. 下列何項優先購買權僅具有債權效力？ (A)土地法第三十四條之一 (B)土地法第一百零四條 (C)土地法第一百零七條 (D)耕地三七五減租條例第十五條。

▶▶(A)；土地法第三十四條之一執行要點第10點。